

Dokumentenliste für den Immobilienkauf

Vor dem Kauf einer „gebrauchten“ Immobilie sollten Sie sich genau über die Immobilie informieren. Dabei gilt: Je mehr Informationen Sie sich beschaffen, um so beruhigter können Sie den Kauf angehen.

Dieser Liste können Sie eine ganze Anzahl von Dokumenten entnehmen, die Sie vor dem Kauf einer Immobilie einsehen können. Nicht immer wird es möglich sein, alle diese Unterlagen einzusehen. Unterlagen, die Sie unbedingt vor dem Kauf einsehen sollten, sind mit einem „☼“ gekennzeichnet.

1.	Grundbuch	
a)	Überprüfen Sie anhand des Grundbuchs, ob der Verkäufer auch wirklich Eigentümer der Immobilie ist.	☼
b)	Prüfen Sie, ob Rechte zu Gunsten Dritter (z.B. Wegerechte, Wohnrechte, Grundpfandrechte etc.) auf Grundstück oder Immobilie lasten.	☼
c)	Prüfen Sie, ob die Immobilie denkmalgeschützt ist.	☼

2.	Gutachten	
a)	Wärmeschutznachweis	
b)	Schallgutachten	
c)	Bausubstanzgutachten	
d)	Holzschutzgutachten	
e)	Wertgutachten	

3.	Bauunterlagen (besonders bei Altbauten oft nicht mehr vorhanden)	
a)	Bauantrag (Lageplan inkl. markierter Gebäudeteile, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raums)	
b)	Baugenehmigung (Prüfung eventueller Auflagen oder Einschränkungen)	
c)	Bebauungsplan (Prüfung bzgl. der Zulässigkeit evtl. Aus- oder Umbauten)	
d)	Statik	

4.	Zusätzlich einzusehen beim Kauf von Eigentumswohnungen	
a)	Teilungserklärung (regelt die Eigentümerverhältnisse in einem Haus)	☒
b)	Aufteilungsplan (weist die Sondereigentums- und Gemeinschaftseigentumsflächen in einem Haus aus)	☒
c)	Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft	
d)	Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen (geben Auskunft über eventuelle bereits beschlossene Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum oder laufende Gerichtsverfahren der Eigentümergemeinschaft)	☒
e)	Hausmeister-/ Verwaltungsvertrag	
b)	Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre	☒